


STADT WALDKRAIBURG

13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Gewerbe- und Industriegebiet an der Daimlerstraße"

Fassung vom: 16.05.2023
Geändert am: 21.11.2023



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 (Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Waldkraiburg für das Gewerbe- und Industriegebiet an der Daimlerstraße ersetzt in ihrem Geltungsbereich den B-Plan Nr. 29 mit allen bisherigen Änderungen).

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- 2.2 GI Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO
- 2.3 SO Sondergebiet Baumarkt und Gartencenter gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO
- 2.4 MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- 2.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 2.6 Einzelhandel mit den Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs und des Innenausbaubedarfs gemäß des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 01.09.2013 sind im Gewerbe- und Industriegebiet ausgeschlossen.

3. Sortimente des Innenausbaubedarfs:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke.

Sortimente des Innenausbaubedarfs:

- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte,

- Bekleidung und Konfektion,

- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse,

- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften,

- Drogerie- und Parfümeriewaren,

- Elektrogeräte (Universal-elektronik ("braune Ware"), Haushalts-elektronik ("weiße Ware"), Computer und Zubehör, Foto, Film),

- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren,

- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren,

- Lederwaren,

- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf,

- Schuhe,

- Sportarten, Sport- und Campingartikel,

- Uhren und Schmuck.

Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 (in Gewerbegebieten) und gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 (in Industriegebieten) BauNVO können ausnahmegemäß zugelassen werden, wenn die Wohnungen in direktem baulichen Anschluss an das Betriebsgebäude stehen und das Betriebsgebäude errichtet werden. Im Sondergebiet Baumarkt und Gartencenter gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Errichtung einer Wohnanlage in unmittelbarer Nähe der Wirtschaftseinheit und deren Zusammenhang und gestalterischer Einheit mit dem Betriebsgebäude erlaubt.

2.8 Die Errichtung von Feuerbestattungsanlagen (Krematorien) ist nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Baugrenze

3.2 GRZ/Baumax. Maximal zulässige Grundflächenzahl, z. B. 0,9. Flächen die mit Spitz- oder Raspelplaster mit mindestens 40 % freien Plattenquerschnitt belegt werden, werden bei der Berechnung der GRZ II nach § 19 Abs. (4) BauNVO nicht berücksichtigt.

4. Höhenfestlegung und bauliche Gestaltung

4.1 WH/Baumax. Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude in Meter, z. B. 20

4.2 Es gelten folgende Bezugspunkte zur Höhenermittlung:
Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss. Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf nicht höher als die Oberkante unter der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Als natürliche Geländeoberfläche wird die gemäß Höhe der zum Grundstück gehörenden Erschließungsstellen festgestellte Geländeoberfläche der Geländeoberflächenbegrenzung gewertet. Für den oberen Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe gilt Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayGB.

4.3 Für untergeordnete Bauten wie Treppehaustürme, Aufzugaufbauten, Krananlagen und einzelne erforderliche technische Anlagen und Gebäude, die eine höhere Wandhöhe benötigen, kann eine höhere Höhe erlaubt werden.

4.4 Die Abstandsf lächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten: Im Baubereich 1 (Mischgebiet) ist zum westlich benachbarten Grundstück Grenzbebauung zulässig.

5. Verkehrsflächen

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Eigentumsweg)

5.4 Sichtweite bei Angabe der Scheitelpunkte in Meter z. B. 70

Innenräumen der in der Planzeichnung festgesetzten Sichtdreiecke sind Bauten, Abgängen oder Beplankungen mit einer Höhe von größer 0,8m über der Oberkante der Fahrbahn nicht zulässig. Ausgenommen sind hochwertige Bäume, sofern eine ausreichende Sicht gewährleistet ist.

6. Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze, Parkplätze, Wege, Lagerflächen und Zufahrten

6.1 Fläche für Stellplätze

Nach § 1 Abs. 5 Stellplätzen ist ein mindestens 1,5 m breiter Bergungsräumfeld anzulegen. Je Pflanzstiel unter einem häuslichen und standortgerechten Baum (vg). Pflanzstiel unter § 15 mit einer Mindestpflanzhöhe von 3 Metern zu pflanzen. Der Standort der zu pflanzenden Bäume kann zum Schutz von Leitungen geändert werden. Insgesamt ist eine Abstand von 1,50 m zwischen den Bäumen der Daimlerstraße bis zur Neutraublinger Straße sicherzustellen.

6.2 Gliederung und Beginnung von Stellplätzen im Bereich der Flurnummern 457, 458/10, 458/12, 458/13, 458/16, 458/17, 458/88, Gemeinde Waldkraiburg ist der Nachweis zu erbringen, dass im umliegenden Bereich der Stellplatzanlage jeweils 1 Baum je 5 Stellplätzen gepflanzt wird. Anhand der Stellplatzanlage wird Waldbauung kann eine Gärung nach jeweils 5 Stellplätzen verhindert werden.

6.3 Tiefgaragen und Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Tiefgaragen sind so einzubauen, dass die Bodenbeladeckung mind. 0,6 m beträgt.

6.4 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Innerhalb von Grünzonen und Stellplätzen nur zulässig, soweit die Grünzuge in der Planzeichnung als Parkplätze gemäß Festsetzung 6.5 gekennzeichnet sind.

6.5 Parkplatz

Auf den öffentlichen Grünstreifen entlang der Staatsstraße 2091 sind Parkplätze in einer Tiefe von 6 m (Zuricht aus: Richtung Westen) zulässig.

6.6 Zugänge und Zufahrten zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenzen sind im Baubereich 1 bis maximal 12 m Breite zulässig. In den Baubereichen 2 bis 5 sind Zugänge und Zufahrten zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenzen bis maximal 1/5 der Grundstücksänge zulässig.

7. Grünordnung

7.1 Fläche für Wald (mit Fuß- und Radweg)

7.2 Öffentliche Grünflächen (mit Fuß- und Radweg)

Öffentliche Grünflächen sind mit häuslichen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vg). Pflanzstiel unter § 15. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Anlage von Fuß- und Radwegen zulässig.

8. Anbaufreie Zone

Anbauverbotzone an der Staatsstraße 2091 (Breite 20 m). Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zu der Kreisstraße und der Staatsstraße sind nichtzulässig.

9. Umgang mit Niederschlagswasser

Für den Bereich des Sondergebietes (SO) Baumarkt und Gartencenter ist die Anwendung von Baugrubenverdichtungsmethoden (vgl. einzelheiten im Rahmen der Baugrubenverdichtungsmethoden (VGM) und Gewerbegebiet (eingeschränkt) in nachfolgender Tabelle).

Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, denen Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplans im Sinne von Nr. 1, 3 des Anhangs TA Lärm in der Tabelle der Anlagen mit der Lärkminderung LEK nach DIN 45891: 2006-12 weder tags zwischen 6:00 und 22:00 Uhr, noch nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr überschreiten.

Emissionsbezogene SEK = überbaute Fläche

SEK: Emissionsbezugsfläche = überbaute Fläche

10. Immissionsschutz

Umgrenzung der Flächen mit Nutzungsbegrenzungen oder für Verkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (vgl. einzelheiten im Rahmen der Baugrubenverdichtungsmethoden (VGM) und Gewerbegebiet (eingeschränkt) in nachfolgender Tabelle).

Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, denen Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplans im Sinne von Nr. 1, 3 des Anhangs TA Lärm in der Tabelle der Anlagen mit der Lärkminderung LEK nach DIN 45891: 2006-12 weder tags zwischen 6:00 und 22:00 Uhr, noch nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr überschreiten.

Emissionsbezogene SEK = überbaute Fläche

SEK: Emissionsbezugsfläche = überbaute Fläche

11. Bodenatmung

Archäologische Bodenatmung, die bei den Baurichten zutrete, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.

Versorgungsleitungen / kommunale Versorgungsleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Versorgungsleitungen zu beachten. Vorplanungen von Baugruben bzw.

vor Anpfandung von Bäumen hat eine Absprache mit den Ver-

sorgungsstagnen zu erfolgen. Eventuelle Verlegungen von Leitungen haben die Genehmigung des zuständigen Betreibers zu erlangen.

Hinsichtlich geplanter Baumpfanzungen ist das "Markt

Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungs-

gemeinschaften zu beachten. Der Markt muss die Genehmigung (Art. 10 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) erteilen.

Die Tiefgaragen müssen die Genehmigung des zuständigen Betreibers (Art. 10 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) erteilen.

Niederschlagswasserentsickerung und Berücksichtigung von Sturmabfließregimes

Die Niederschlagswasserentsiebungsvorrichtung (NWfEV) vom 1.10.2008 ist zu beachten.

Die Rohrbodenbearbeitung des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss die Genehmigung des zuständigen Betreibers vorliegen.

Die Rohrbodenbearbeitung des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss die Genehmigung des zuständigen Betreibers vorliegen.

Die Rohrbodenbearbeitung des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss die Genehmigung des zuständigen Betreibers vorliegen.

Die Rohrbodenbearbeitung des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss die Genehmigung des zuständigen Betreibers vorliegen.

Die Rohrbodenbearbeitung des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss die Genehmigung des zuständigen Betreibers vorliegen.

Die Rohrbodenbearbeitung des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss die Genehmigung des zuständigen Betreibers vorliegen.

Die Rohrbodenbearbeitung des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss die Genehmigung des zuständigen Betreibers vorliegen.

Die Rohrbodenbearbeitung des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss die Genehmigung des zuständigen Betreibers vorliegen.

Die Rohrbodenbearbeitung des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss die Genehmigung des zuständigen Betreibers vorliegen.

Die Rohrbodenbearbeitung des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss die Genehmigung des zuständigen Betreibers vorliegen.

Die Rohrbodenbearbeitung des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss die Genehmigung des zuständigen Betreibers vorliegen.

Die Rohrbodenbearbeitung des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss die Genehmigung des zuständigen Betreibers vorliegen.

Die Rohrbodenbearbeitung des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss die Genehmigung des zuständigen Betreibers vorliegen.

Die Rohrbodenbearbeitung des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss die Genehmigung des zuständigen Betreibers vorliegen.

Die Rohrbodenbearbeitung des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss die Genehmigung des zuständigen Betreibers vorliegen.

Die Rohrbodenbearbeitung des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss die Genehmigung des zuständigen Betreibers vorliegen.

Die Rohrbodenbearbeitung des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss die Genehmigung des zuständigen Betreibers vorliegen.

Die Rohrbodenbearbeitung des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss die Genehmigung des zuständigen Betreibers vorliegen.

Die Rohrbodenbearbeitung des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss die Genehmigung des zuständigen Betreibers vorliegen.

Die Rohrbodenbearbeitung des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss die Genehmigung des zuständigen Betreibers vorliegen.

Die Rohrbodenbearbeitung des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss die Genehmigung des zuständigen Betreibers vorliegen.

Die Rohrbodenbearbeitung des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss die Genehmigung des zuständigen Betreibers vorliegen.

Die Rohrbodenbearbeitung des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss die Genehmigung des zuständigen Betreibers vorliegen.</